

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(proposta dalla G.C. 29 maggio 2018)

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE N. 318 AL P.R.G., AI SENSI DELL'ARTICOLO 17 COMMA 5 DELLA L.U.R., CONCERNENTE L'AREA SITA IN VIA PIANEZZA NN. 256-258. ADOZIONE.

Proposta del Vicesindaco Montanari.

Il presente provvedimento riguarda due aree attigue delimitate a nord da via delle Primule e a sud dalla strada di Pianezza, entrambe attualmente destinate dal P.R.G. a servizi pubblici e inserite in un tessuto urbano fortemente determinato dall'asse viario est-ovest di via Pianezza.

Nella zona sono stati recentemente realizzati rilevanti interventi edilizi-urbanistici, tra i quali la struttura ad uso prevalentemente terziario e di ricerca, al civico 289 di via Pianezza, denominata "Palazzo Leonardo", la concessionaria della Peugeot ed il centro sportivo comunale, diretto alla riqualificazione di tale ambito cittadino.

Sulla prima delle due aree suddette, di estensione pari a circa 21.100 metri quadrati, insiste un complesso edilizio costituito da diversi fabbricati ad uno o due piani fuori terra, adibiti ad autorimessa, officina, ricovero mezzi, uffici e magazzini, con locali pertinenziali e tettoie.

Tali immobili sono destinati dal vigente P.R.G. a Servizi pubblici "S", lettera "t - Aree per attrezzature e impianti tecnologici" in quanto funzionali con l'attività della centrale termoelettrica Torino Nord, ora dismessa. Tale scelta pianificatoria attualmente non appare più giustificata e rende, inoltre, difficilmente perseguibile un diverso impiego degli immobili, che risultano, infatti, inutilizzati con pregiudizio dello stato di conservazione dell'area.

La Proprietà ha presentato istanza di variante proponendo la modifica della destinazione urbanistica verso un'area di trasformazione caratterizzata da una destinazione prevalentemente terziaria che consenta l'integrazione con il tessuto circostante.

Valutando la proposta coerente con le esigenze di recupero di parte dei fabbricati esistenti e dell'area, si ritiene di pubblico interesse incentivare l'insediamento di attività economiche in grado di richiamare operatori qualificati, con ricaduta positiva sull'occupazione; a tal fine la variante oggetto del presente provvedimento prevede la creazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.) per la realizzazione di un ambito caratterizzato da destinazioni terziarie e relative attività di supporto.

In particolare, la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione di quelli esistenti, la realizzazione di un ampio parcheggio interrato, la sistemazione dell'area libera a verde ed il recupero dell'edificio storico, realizzato all'inizio degli anni Venti del Novecento, quale memoria del sito industriale preesistente.

La nuova Z.U.T. ha un'estensione di circa 21.100 metri quadrati, un indice di edificabilità territoriale pari a 0,5 mq SLP/mq ST e un mix di destinazioni d'uso che prevede il 70% di SLP destinata a Terziario e il 30% ad Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese - ASPI con la specifica che la SLP destinata alle attività commerciali è limitata a 1.500 metri quadrati.

La seconda delle due aree oggetto del presente provvedimento, attigua all'area di cui sopra e delimitata a nord da via delle Primule, è compresa nell'area verde di oltre 100.000 metri quadrati recentemente riqualificata e resa accessibile al pubblico grazie all'interramento della centrale termoelettrica ivi insistente e al trasferimento di parte degli impianti nella centrale di cogenerazione, cosiddetta "Centrale Torino nord", ed allo smantellamento della centrale del Quartiere Vallette.

In particolare, con l'approvazione del progetto definitivo per la realizzazione di un nuovo parco pubblico sull'area della ex centrale termoelettrica, a seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 9 febbraio 2016 (mecc. 2016 00370/117), viene prevista l'eliminazione della cesura tra le due aree esistenti e completato il Parco delle Vallette.

In recepimento delle previsioni della deliberazione da ultimo citata, con il presente provvedimento si imprime a tale area, attualmente destinata a Servizi pubblici "S" lettera "t" - aree per attrezzature e impianti tecnologici", la destinazione a Servizi pubblici "S" lettera "v" - aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport".

Coerentemente con quanto sopra, con il presente provvedimento di variante si procede altresì alla modifica della destinazione urbanistica dell'area esterna al perimetro della nuova Z.U.T., di forma triangolare, compresa tra via Pianezza e via delle Primule, da Servizi pubblici lettera "p" a lettera "v", al fine di integrarla nel più ampio contesto destinato a verde pubblico.

Tale modifica comporta unicamente il passaggio da una categoria di servizio pubblico ad un'altra e, pertanto, ai sensi dell'articolo 17, comma 12 lettera g), della L.U.R., non costituisce variante al P.R.G..

Il presente provvedimento, che comporta un decremento della dotazione di servizi pubblici pari a circa 10.192 metri quadrati senza modificare il numero di abitanti insediabili, ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

In particolare, con deliberazione del Consiglio Regionale 233-35836 del 3 ottobre 2017, la Regione Piemonte ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.). Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, ogni variante a tali strumenti deve essere coerente al P.P.R. e relativamente al presente provvedimento, si dà atto che tale coerenza risulta puntualmente verificata nell'allegato "Relazione di coerenza con il P.P.R." (allegato 1 lettera b).

Si specifica che, per effetto delle varianti approvate successivamente all'approvazione del P.R.G. e tenuto conto del presente provvedimento, non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell'articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Il provvedimento, inoltre, soddisfa le condizioni di cui all'articolo 17, comma 5, della L.U.R., come di seguito verificato e pertanto costituisce variante parziale al P.R.G. vigente ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della stessa Legge.

In particolare, le modifiche introdotte dalla presente variante:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.U.R.;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi di cui alla L.U.R.;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive in misura superiore al 2%;
- g) non interessano aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Ai fini della conferma della natura parziale della variante ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R. e s.m.i., si evidenziano, inoltre, i seguenti dati quantitativi che tengono conto delle varianti approvate al P.R.G. vigente e del presente provvedimento:

- Quantità globale aree per servizi P.R.G. 1995 44,77 mq/ab,
Quantità globale aree per servizi a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 44,44 mq/ab,
la variante, pertanto, non riduce né aumenta la quantità globale delle aree a servizi per più di 0,5 mq/ab. nel rispetto delle dotazioni minime di legge;
- Capacità Insediativa Residenziale P.R.G. 1995 1.151.400 abitanti,
Capacità Insediativa Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 1.138.711 abitanti,
la variante, pertanto, non incrementa la capacità insediativa residenziale rispetto a quella del P.R.G. 1995;

- Capacità Insediativa non Residenziale P.R.G. 1995 27.574.000 mq,
Capacità Insediativa non Residenziale a seguito dell'approvazione del presente provvedimento 26.495.365 mq,
la variante, pertanto, non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche produttive, direzionali, turistico-ricettive e commerciali in misura superiore al 2%.

Quanto alla Valutazione Ambientale Strategica, si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 17, comma 8, "le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS", pertanto, a cura del competente Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali, è in corso la fase di verifica di assoggettabilità alla VAS e della compatibilità con il "Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comune di Torino", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 20 dicembre 2010 (mecc. 2010 06483/126), ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico n. 447/1995 e della Legge Regionale 20 ottobre 2000 n. 52 di adeguamento al D.P.R. n. 142/2004; gli esiti delle verifiche ambientali verranno puntualmente resi prima dell'adozione del presente provvedimento.

In relazione al maggior valore indotto dalla Variante de qua, la proprietà corrisponderà ai sensi di legge il contributo straordinario di valorizzazione pari ad Euro 247.745,00 (diconsi Euro duecentoquarantasettemilasettecentoquarantacinque/00), come ritenuto congruo dall'Area Patrimonio della Divisione Patrimonio, Partecipate e Appalti della Città (prot. n. 4006 del 24 luglio 2017), impegnandosi formalmente mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo prima dell'approvazione della presente variante al P.R.G..

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Foglio 4A della Tavola n. 1 del P.R.G., in conformità alla variante sopra descritta.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995;

Vista la Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi espressi in premessa che qui integralmente si richiamano:

- 1) di adottare la variante parziale n. 318 al vigente Piano Regolatore Generale di Torino, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, della L.U.R., concernente l'area sita in via Pianezza nn. 256 - 258 (all. 1 - n.);
- 2) di prendere atto che il presente provvedimento è conforme alle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico, come risulta dal documento allegato (all. 2 - n.);
- 3) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL VICESINDACO
Guido MONTANARI

IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE
URBANISTICA E TERRITORIO
Sandro GOLZIO

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

LA DIRIGENTE DI AREA URBANISTICA
E QUALITÀ DEGLI SPAZI URBANI
Rosa GILARDI

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO
La Dirigente Delegata
F.to Gaidano
